

## Peningkatan Fungsi Guna Bangunan Di Kawasan Kota Lama Semarang

*Arnis Rochma Harani<sup>\*)</sup>, Hermin Werdiningsih<sup>\*)</sup>, Resza Riskiyanto<sup>\*)</sup>*

<sup>\*)</sup>Departemen Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang

### Abstrak

*Kawasan kota lama Semarang merupakan kawasan konservasi yang dipertahankan keasliannya oleh pemerintah kota Semarang. Kawasan kota lama Semarang merupakan pusat perdagangan pada abad ke 19-20. Karena merupakan kawasan peninggalan pada masa belanda, maka bangunan yang ada di kawasan ini bergaya kolonial. Namun seiring berkembangnya kota Semarang, kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan konservasi ini mulai ditinggalkan, sehingga menjadi kawasan mati. kawasan kota lama yang masih aktif hanya seperempatnya, sisanya berupa bangunan kosong/gudang (Rochma dkk, 2015). Seiring berkembangnya kesadaran pemerintah dan masyarakat kota Semarang akan pentingnya memanfaatkan kawasan konservasi sebagai aset wisata, maka fenomena yang terjadi saat ini adalah beberapa bangunan di kawasan kota lama ditingkatkan fungsinya. Metode penelitian yang akan digunakan pada penelitian ini adalah kualitatif, suatu metode holistik yang menekankan pemaknaan empiric dan pemahaman intelektual berdasarkan pada grand concept. Dalam penelitian ini fenomena yang ada di lapangan menjadi dasar untuk kemudian dianalisis dan menghasilkan suatu temuan tertentu. Keaktifan peneliti di lapangan akan mempengaruhi hasil dari penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh peningkatan fungsi guna bangunan di kawasan kota lama Semarang sebagai upaya menghidupkan kembali kawasan kota Lama Semarang. Dan diharapkan mampu menjadi guideline pengembangan kawasan konservasi sebagai aset kota.*

**Kata Kunci :** *Kawasan Kota Lama, Fungsi Guna Bangunan, Konservasi*

### 1. Pendahuluan

Perkembangan globalisasi dan teknologi telah berdampak banyak bagi manusia, baik itu etika, moral & gaya hidup. Salah satunya menyebabkan gaya hidup hedonis yang dampaknya pada peningkatan bangunan-bangunan perdagangan & jasa. Meningkatnya jumlah area komersil/bangunan perdagangan & jasa di kota Semarang, tidak hanya terlihat di kawasan pusat kota saja, melainkan kesegala penjuru kota Semarang dengan menawarkan berbagai keunggulan dari bangunan komersil tersebut. Tidak dipungkiri bahwa bangunan komersil yang dibangun tidak hanya bangunan baru, namun beberapa memanfaatkan bangunan lama dengan meningkatkan fungsi guna bangunannya.

Beberapa tahun terakhir ini, pemerintah berusaha untuk mempertahankan kawasan kota lama Semarang, berbagai upaya dilakukan, namun baru di akhir tahun 2015 kawasan kota lama ini dapat dikatakan sudah mulai hidup kembali, beberapa bangunan di kawasan berubah fungsinya menjadi fungsi komersial. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UU No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya maka selain Pemerintah Kota Semarang, masyarakat juga memiliki kewajiban merawat bangunan Cagar

Budaya. Sehingga beberapa pemilik bangunan di kawasan kota lama ini meningkatkan fungsi guna bangunannya menjadi cafe yang menawarkan keindahan bangunan asli yang bergaya indish ini dan merupakan bangunan konservasi.

Beberapa bangunan telah berubah fungsinya dan memanfaatkannya untuk bangunan komersil, namun beberapa bangunan masih memiliki bentuk asli dan tidak terawat serta tidak berfungsi, sehingga masih tampak kurang selaras, melihat fenomena ini maka dibutuhkan penelitian untuk mengetahui seberapa besar pengaruh beberapa bangunan yang telah meningkatkan fungsi gunanya terhadap kawasan, sehingga dapat dijadikan pedoman untuk mengembangkan kawasan kota lama Semarang agar dapat berfungsi kembali.

#### 1.1 Rumusan Masalah

Bangunan di kawasan kota lama Semarang merupakan bangunan konservasi, namun beberapa telah berubah menjadi bangunan komersial. Ini dilihat sebagai fenomena positif bagi kawasan kota lama, sehingga dibutuhkan penelitian untuk mengetahui seberapa besar pengaruh peningkatan fungsi guna

## Peningkatan Fungsi Guna Bangunan Di Kawasan Kota Lama Semarang

bangunan di Kawasan Kota Lama sebagai upaya menghidupkan kembali kawasan kota Lama.

### 1.2 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh peningkatan fungsi guna bangunan di Kawasan Kota Lama sebagai upaya menghidupkan kembali kawasan kota Lama Semarang. Sehingga temuan dari penelitian ini diharapkan mampu menjadi guideline pengembangan kawasan konservasi sebagai aset kota.

### 2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini metode yang dipakai adalah kualitatif, suatu metode holistic yang menekankan pemaknaan empiric dan pemahaman intelektual berdasarkan pada grand-concept dan diteliti dengan spesifik kemudian didudukkan kembali hasil penelitiannya dengan grand-conceptnya guna membangun konstruksi teori (Muhajir, 1989).

Fenomena yang ada dilapangan sebagai dasar yang kemudian dianalisis sesuai dengan teori perkotaan dan perkembangan kawasan kota. Teori perkotaan sebagai pendukung utama dalam penelitian ini, karena kawasan ini merupakan sebagian dari ruang kota Semarang. Perolehan angka prosentase dapat dilakukan dengan menghitung secara langsung obyek penelitian sehingga didapatkan hasil yang valid.

### 2.1 Tahapan/ Langkah-langkah Penelitian

Tahapan penelitian ini meliputi empat langkah, yaitu : (1) tahap persiapan, (2) tahap pengumpulan data, (3) tahap analisis, (4) tahap penarikan kesimpulan dan penyusunan rekomendasi.

### 3. Kota Lama Semarang

Menurut Danisworo (1988) Konservasi merupakan upaya melestarikan suatu tempat yang memiliki makna, agar makna dari tempat itu dapat dipertahankan. Tempat dapat berupa nilai historis, arsitektural, budaya atau tradisi yang menunjukkan kualitas hidup manusia. Pelestarian merupakan upaya untuk mempertahankan sesuatu yang dianggap penting. Menurut budihardjo (1991) Strategi menangani bangunan/lingkungan perkotaan antara lain konservasi.

Kota Lama Semarang adalah sebuah kawasan konservasi yang dipertahankan di kota Semarang. Kawasan ini menyimpan banyak sejarah perkembangan kota Semarang. Kawasan yang dibangun Belanda ini pada abad ke 19-20 merupakan pusat kegiatan di Kota Semarang. Seiring berjalannya waktu kawasan ini mulai ditinggalkan bersama

dengan sejarahnya. Akibat bergesernya pusat kegiatan masyarakat Semarang, kawasan ini menjadi sepi dan tidak berkembang. Dimungkinkan karena status kepemilikannya yang tidak jelas, serta kawasan ini dinobatkan sebagai kawasan konservasi.

Harani,dkk (2015) mengatakan bahwa 25,23% bangunan pada Kawasan Kota Lama Semarang, adalah bangunan kosong atau bangunan mati. Sebesar 73,23% lainnya, adalah bangunan yang masih berfungsi. Sedangkan 1,54% masih dalam tahap konstruksi. Diketahui pula bahwa kawasan Kota Lama Semarang telah mengalami perubahan tata guna bangunan di kawasan tersebut terutama dari bangunan perkantoran menjadi bangunan perdagangan. Bangunan dengan fungsi ini merupakan fungsi bangunan yang memiliki prosentase sebesar 38,21% dan merupakan fungsi bangunan terbanyak di kawasan ini. Bangunan permukiman sebesar 17,88% dan yang mulai ada/berkembang adalah bangunan perdagangan sebesar 15,64%. Dapat dilihat perubahan fungsi lahan yang terjadi sangatlah berbeda dibandingkan dengan tata guna lahan 8 tahun sebelumnya yaitu tahun 2007.

### 4. Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Kota Lama

Dari tahun 2015 ke tahun 2016 ternyata banyak perubahan yang terjadi pada kawasan kota lama Semarang, bangunan-bangunan komersil, perdagangan, lahan terbuka, dan café berkembang di kawasan ini. Beberapa bangunan yang mengalami perubahan secara fisik dan fungsi guna bangunan. Beberapa fungsi guna bangunan berubah menjadi fungsi komersil. Dapat dilihat pada peta dibawah ini.



Gambar : Peta tata guna lahan kawasan kota lama th 2016

Sumber : peneliti, 2016

#### Peningkatan Fungsi Guna Bangunan Di Kawasan Kota Lama Semarang

Keterangan

-  = Bangunan
-  = Bangunan Pergudangan/Perkantoran
-  = Bangunan Tempat Tinggal
-  = Bangunan Perdagangan
-  = Bangunan Pendidikan
-  = Bangunan Wisata
-  = Bangunan dalam tahap Konstruksi

#### 4.1 Beberapa bangunan yang mengalami perubahan fungsi bangunan

##### a. Bangunan Spiegel

Spiegel merupakan salah satu bangunan yang cukup menarik di Kawasan Kota Lama Semarang. Bangunan yang cukup *iconik* dengan balkon dan tulisan SPIEGEL pada fasad ini terletak di Jalan Letjen Suprpto No.34 Semarang. Spiegel dibangun pada tahun 1895 dan dahulu merupakan toko serba ada yang menjual kebutuhan sehari-hari, peralatan ruma tangga, mesin ketik, dan lain-lain. Sejak 8 Juni 2015, Spiegel difungsikan kembali menjadi cafe setelah melalui renovasi.



gambar: Kondisi Spiegel sebelum dan sesudah direnovasi pada tahun 2015

Bangunan ini mengalami perubahan fungsi guna bangunan dan menjadi peningkatan fungsi bangunan, yaitu menjadi bangunan komersial berupa café. Café yang saat ini menjadi favorite bagi masyarakat kota Semarang. Café ini mempertahankan bentuk bangunan, bentuk ruang hingga strukturnya, hanya saja menambahkan

beberapa bagian untuk memperoleh interior yang sesuai dengan konsep. Beberapa bagian lantai, dinding dan plafon yang rusak juga tidak diganti sepenuhnya, hanya diperbaiki saja.

##### b. Bangunan 3D Trick Art Museum

3D Trick Art Museum merupakan salah satu lokasi wisata baru di Kawasan Kota Lama Semarang. Di dalamnya terdapat lukisan-lukisan dan instalasi seni yang tampak nyata saat di foto. Objek wisata ini baru saja dibuka pada Mei 2016 lalu. Selain lukisan dan instalasi seni, di bangunan ini juga dibuat cafe untuk mengakomodir kebutuhan pengunjung.



Gambar : Bangunan 3D Trick Art Museum  
Sumber : peneliti, 2016

Bangunan yang tadinya gudang ini berubah menjadi bangunan wisata berupa musium 3D Art. Yaitu suatu bangunan wisata dimana terdapat beberapa ruang dan spot untuk melakukan foto. Bangunan ini tidak banyak merubah layout ruang, bentuk ruang pun masih sama, hanya saja beberapa bagian di cat ulang dan disesuaikan dengan layout fotospot. Pada bangunan ini juga dilengkapi dengan tempat makan yaitu tong djie house yang menjadi bagian penunjang dr musium 3D Art ini. Lantai, dinding, plafon maupun struktur tidak banyak berubah, hanya pada beberapa bagian diberi pembatas ruang untuk memisahkan bagian per bagian dari fotospot.

##### c. Tekodeko



Gambar : Bangunan Cafe Tekodeko  
Sumber : peneliti, 2016

#### Peningkatan Fungsi Guna Bangunan Di Kawasan Kota Lama Semarang

Bangunan ini merupakan bangunan komersil berupa café yang memiliki konsep tempo dulu, sehingga bangunan ini dipertahankan bentuk dan suasana yang ada didalamnya, bahkan perabot yang dipilihpun menunjang konsep tempo dulu. Beberapa bagian seperti lantai, dinding, plafon tidak dirubah sama sekali, sehingga ini menjadi café yang unik dan diminati oleh masyarakat kota Semarang. Bangunan ini salah satu bangunan yang menjadi favorite fotografer untuk mengambil obyek gambar, karena suasana tempo dulu sangat terasa.

##### d. Cafe 57



Gambar: Bangunan Cafe 57 di Jalan Letjen Suprpto  
Sumber : peneliti, 2016

Bangunan café 57 ini merupakan bangunan yang baru mengalami perubahan fungsi guna bangunan, yang tadinya merupakan sebuah fungsi garasi mobil berubah menjadi café yang sangat menarik. Beberapa perubahan yang dilakukan adalah merubah lantai dan plafon, yang dipertahankan hanyalah dinding, karena pada bangunan ini mengutamakan penggunaan perabot dan memaksimalkan penggunaan cat untuk membuat bangunan ini menjadi lebih menarik. Bangunan ini berkembang pada tahun 2016, hal ini dinilai sebagai follower café-café sebelumnya yang mulai berkembang dikawasan ini.

##### e. Hero Café

Di Jalan Kepodang pada akan berdiri sebuah cafe bernama Hero Cafe. Hero Cafe terletak tidak terlalu dekat dengan pusat Kawasan Kota Lama yakni Gereja Blenduk. Menurut pemiliknya, Pak Ahmad, ia menyewa bangunan milik PT Rajawali Nusindo yang berkantor di sebelah Hero cafe. Pak Ahmad memiliki trik khusus untuk menarik pengunjung datang ke Hero Cafe, yakni dengan menyediakan becak gratis dari area sekitar Gereja Blenduk. Pengunjung Kawasan Kota Lama biasa terpusat di sekitar Gereja Blenduk, karena terdapat ruang parkir dan tempat wisata. Dengan cara tersebut, Pak Ahmad dapat

memberdayakan penduduk sekitar sekaligus menyelesaikan masalah parkir yang tidak tersedia di sekitar Jalan Kepodang.



Gambar: Bangunan Hero Cafe  
Sumber : peneliti, 2016

##### f. Toko Barang Antik Jalan Perkutut



Gambar: Foto bangunan yang sedang dalam tahap renovasi  
Sumber : peneliti, 2016

Berbeda dengan bangunan-bangunan lainnya yang berkembang dikawasan kota lama, bangunan ini merupakan bangunan yang berfungsi menjadi toko barang antik, tidak hanya memanfaatkan dalam bangunan saja, namun teras depan bangunan juga dimanfaatkan untuk menjual barang-barang yang ditawarkan. Bangunan ini tidak mengalami perubahan bentuk bangunan, lantai, dinding maupun plafon.

#### 4.2 Perubahan Fungsi Guna Bangunan di Kawasan Kota Lama

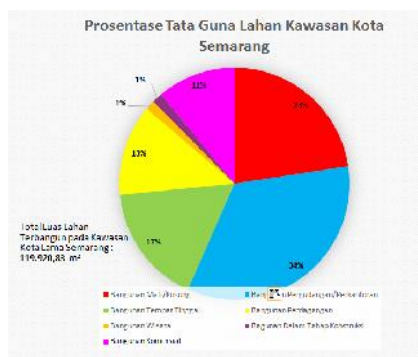
Dari penggalan data didapatkan bahwa fungsi guna bangunan terbanyak adalah sebagai bangunan perkantoran sebesar 34%, kemudian bangunan mati 23%, bangunan tempat tinggal 17%, bangunan komersial 11%, bangunan 13 %, bangunan wisata dan dalam tahap konstruksi hanya 1%. Ini berbeda



#### Peningkatan Fungsi Guna Bangunan Di Kawasan Kota Lama Semarang

dengan prosentase fungsi guna bangunan pada tahun 2015 yaitu fungsi paling tinggi adalah 38,21% bangunan mati, bangunan kosong 25,23%, bangunan tempat tinggal 17,88%, bangunan perdagangan 15,64%, bangunan tahap konstruksi 1,54%, bangunan wisata 0,76%. bangunan pendidikan 0,74%. Sehingga dari data diatas, didapatkan bahwa peningkatan tersebahr adalah pada bangunan komersial yang tadinya tidak ada berubah menjadi 17%. Dan jika di tinjau dari RTBL peruntukan lahan komersial dan perdagangan yaitu sebesar 27%. Pada kawasan kota lama didapatkan 23% sebagai bangunan perdagangan dan komersial. Hal ini membuktikan bahwa perubahan fungsi guna bangunan menjadi sangat meningkat di tahun 2016.

berdasarkan aktifitas pengguna, Jurnal Modul, Vol. 15 no. 2, Semarang  
UU No. 11 Tahun 2010 Pasal 19 tentang Cagar Budaya



gambar tata guna lahan kota lama semarang

#### 5. Kesimpulan

Dari penelitian yang dilakukan, didapatkan bangunan perdagangan dan komersial mengalami peningkatan besar dalam waktu satu tahun dari tahun 2015 ke tahun 2016 yaitu sebesar 23% wilayahnya.

Hal ini menyimpulkan apabila bangunan lama yang telah tidak berguna, bisa dimanfaatkan kembali dengan merubah fungsi guna bangunan tersebut mengikuti keinginan dan kebutuhan masyarakat. Dampak yang timbul adalah kawasan ini menjadi kawasan yang mulai hidup kembali.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Budiharjo, E, 1991, *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, Gajah Mada University Press
- Danisworo, M, 1988, *Konseptualisasi, Gagasan, dan Upaya Penanganan Proyek Peremajaan Kota: Pembangunan Kembali sebagai Fokus*, Jurusan Arsitektur ITB, Bandung
- Muhajir, N, 1996, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta
- Harani, A, Hermin, W, dan Yasmina, N, 2015, *Kajian Keaktifan kawasan kota lama Semarang*